

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2280368	Mahler, Antoine	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein)			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. het beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) vast te stellen;
2. de welstandsnota te wijzigen door in paragraaf 3.9 het beeldkwaliteitsplan Woolderlanen op te nemen in de lijst van vastgestelde plannen en de kaarten hierop aan te passen (typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op het Seahorseterrein vindt herontwikkeling plaats. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en er worden nieuwe woningen gebouwd. Voor de welstandstoetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande bebouwingssituatie is voor de betreffende locatie het beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) opgesteld. Het ontwerp beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft nu het beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) vastgesteld. Door vaststelling van dit beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) moet ook de Welstandsnota worden aangepast. In paragraaf 3.9 van de Welstandsnota wordt het beeldkwaliteitplan Woolderlanen (Seahorseterrein) opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen. Tevens worden in de Welstandsnota de kaarten m.b.t. dit plangebied aangepast (arcering plangebied, typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2280368	Mahler, Antoine	FYS-RB	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Vaststellen beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein)			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Om de herontwikkeling van het Seahorseterrein mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Om de welstandstoetsing mogelijk te maken is het beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) opgesteld.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op het Seahorseterrein vindt herontwikkeling plaats. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en er worden nieuwe woningen gebouwd. Voor de welstandstoetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de Welstandsnota. Echter, aangezien de Welstandsnota uitgaat van de bestaande bebouwingssituatie is voor de betreffende locatie het beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) opgesteld.

Inspraak

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt nu voorgesteld het beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) vast te stellen.

Aanpassing ten opzichte van ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Vanwege de gewenste flexibiliteit is de volgende tekst aan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd: 'de exacte positionering van de verschillende woningtypes kan nog wisselen. Dit is onderdeel van de nadere uitwerking van het plan en de wijze waarop de uiteindelijke kopers van de woningen invulling geven aan hun woonwensen. Ook is het mogelijk dat niet alle woontypes in de uiteindelijke uitwerking terug komen, afhankelijk van de marktvraag'. Op deze wijze is de invulling in het beeldkwaliteitsplan net zo flexibel als in het bestemmingsplan zonder dat dit problemen geeft in de toetsing.

Aanpassing Welstandsnota

Door vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) moet ook de Welstandsnota worden aangepast. In paragraaf 3.9 van de Welstandsnota wordt het beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein) opgenomen in de lijst van vastgestelde plannen. Tevens worden in de Welstandsnota de kaarten m.b.t. dit plangebied aangepast (arcering plangebied, typologie: moderne woonwijken, ambitieniveau: hoog).

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

BIJLAGE(N)

- Beeldkwaliteitsplan Woolderlanen (Seahorseterrein)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



WOOLDERLANEN

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

HENGELO, BEELDKWALITEITSPLAN WOOLDERLANEN

12 SEPTEMBER 2018
12722-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. VanWonen heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

Beelden op blz. 11, 12, 17, 19, 21, 23 en 25 zijn aangeleverd door VanWonen. IMOSS is niet aansprakelijk voor het eventuele beeldrecht dat op deze beelden rust.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

AANLEIDING

HET TERREIN

WONEN MET EEN INDUSTRIEEL KARAKTER

VERSCHILLENDE WONINGEN

KARAKTER

BIJZONDERE TYPE

HET VERHAAL VAN KWF

ENTREE VAN DE WIJK

SPECIALS

RIJWONINGEN MET INDUSTRIEEL KARAKTER

TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN

VRIJE KAVELS (VRIJSTAAND)

APPARTEMENTEN STOER IN HET GROEN

HYBRIDE WONINGEN

4

4

4

8

8

8

10

12

14

16

18

20

22

24

INLEIDING

AANLEIDING

Het Beeldkwaliteitsplan Woolderlanen is opgesteld om ervoor te zorgen dat een helder beeld ontstaat in de te realiseren plannen en ambitie. In dit document worden daarom de beeldkwaliteit en architectuur toegelicht.

HET TERREIN

De ‘Seahorse fabriek’ die op het terrein tussen de Deldenerstraat en de Geerdinksweg stond, heeft een lange voorgeschiedenis. Niemand minder dan Charles Theodorus Stork richtte namelijk al in 1852 een fabriek op die de basis zou leggen voor de industrialisatie van Hengelo. Tien jaar na oprichting op 19 mei 1862, enkele jaren voor de oprichting van de vermaarde Machinefabriek Gebroeders Stork & Co., verkreeg het bedrijf na een bezoek van koning Willem III het predicaat koninklijk. Daarop werd de bedrijfsnaam C.T. Stork & Co. in 1895 gewijzigd in Koninklijke Weefgoederenfabriek (KWF). De KWF maakte jarenlang bad- en huishoudtextiel onder de merknamen ‘Dutchart en ‘Seahorse’ (al in 1934 geregistreerd) en bouwde daar grote naamsbekendheid mee op.

DE TRANSFORMATIE

De afgelopen periode is gezamenlijk gewerkt aan de planvorming van deze plek. Door het behoud van een aantal sheddaken is de cultuurhistorie van de locatie een onderscheidende kwaliteit. Er wordt gewerkt aan een gezamenlijk gedragen plan binnen het bestaand stedelijk gebied met een flexibel woonprogramma.



Luchtfoto huidige situatie



Bestaande sheddaken op het terrein





WONEN MET EEN INDUSTRIEEL KARAKTER

VERSCHILLENDE WONINGEN

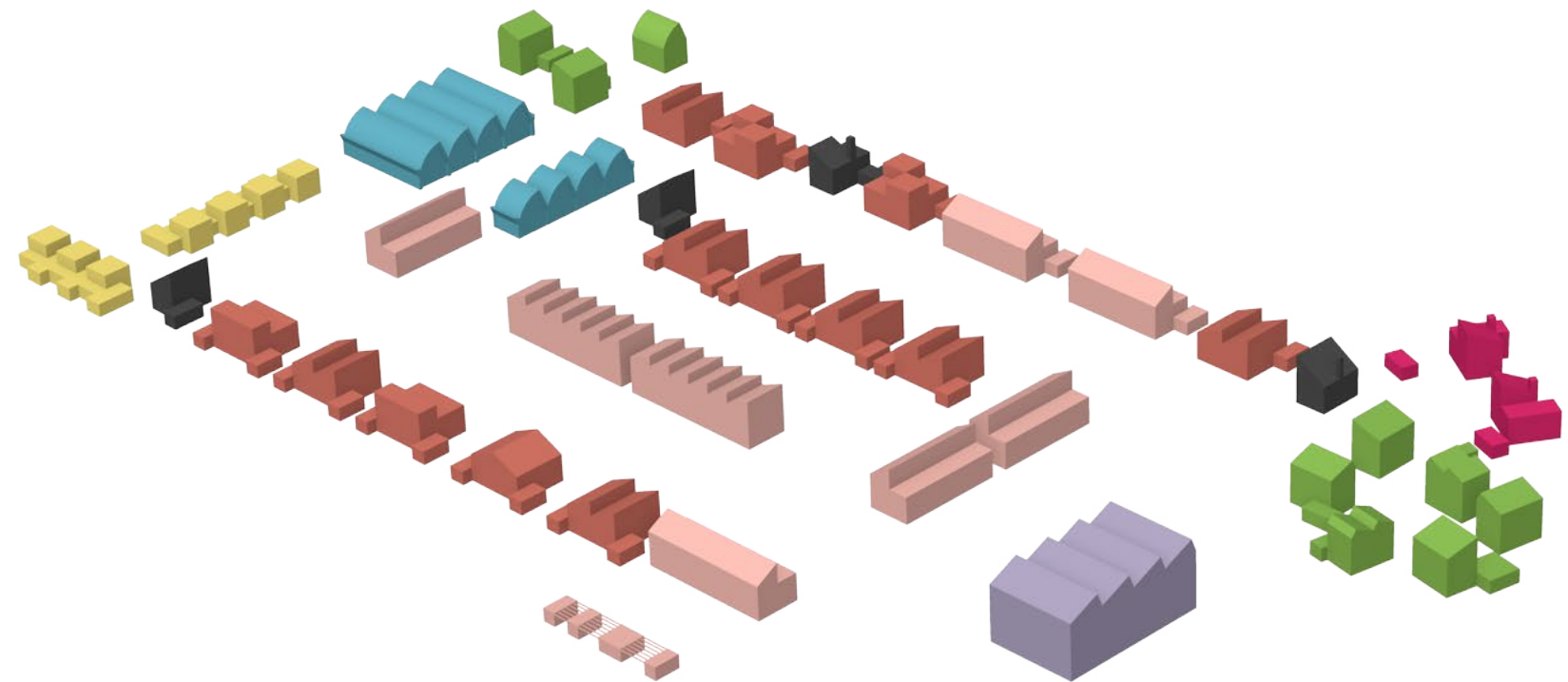
De lanen, opgespannen tussen de twee belangrijke ruimtes met de boom en sheddaken vormen de dragers van het plan. Hieraan staan de verschillende woningtypen. De woningen staan op een heldere manier op de kavel, georiënteerd op de lanen of bijzondere ruimtes. De exacte positionering van de verschillende woningtypes kunnen nog wisselen. Dit is onderdeel van de nadere uitwerking van het plan en de wijze waarop de uiteindelijke kopers van de woningen invulling geven aan hun woonwensen. Ook is het mogelijk dat niet alle woningtypes in de uiteindelijke uitwerking terug komen, afhankelijk van de marktvraag.

KARAKTER

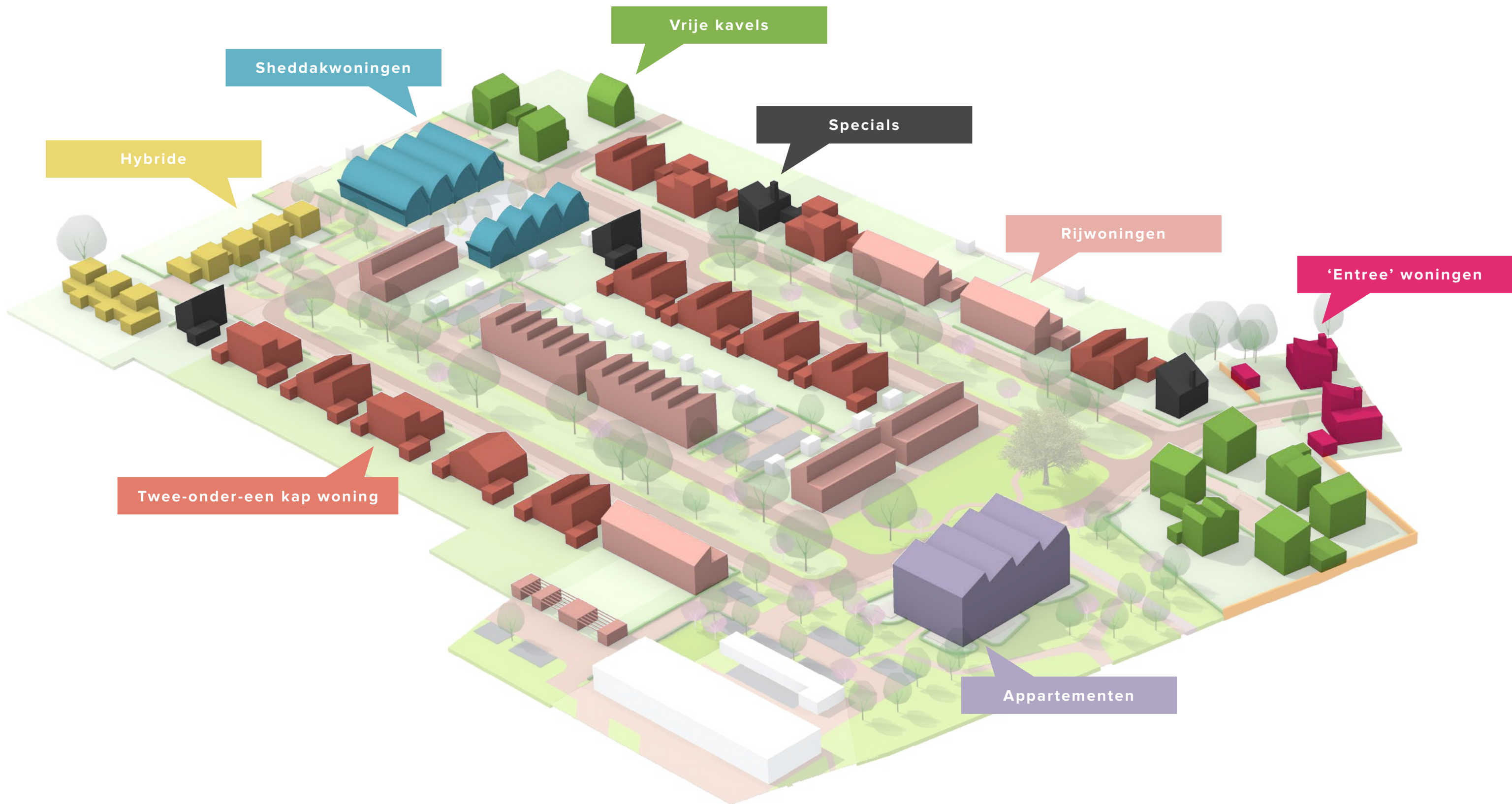
De woningen krijgen een stoer, industrieel uiterlijk. Dat zie je terug in materialisering, kapvorm en detaillering. Architectuur en openbare ruimte zijn op elkaar afgestemd, waardoor de wijk een zorgvuldig vormgegeven wijk wordt waar bestaande kwaliteiten een prominente plek krijgen en historisch besef de basis vormt.

BIJZONDERE TYPE

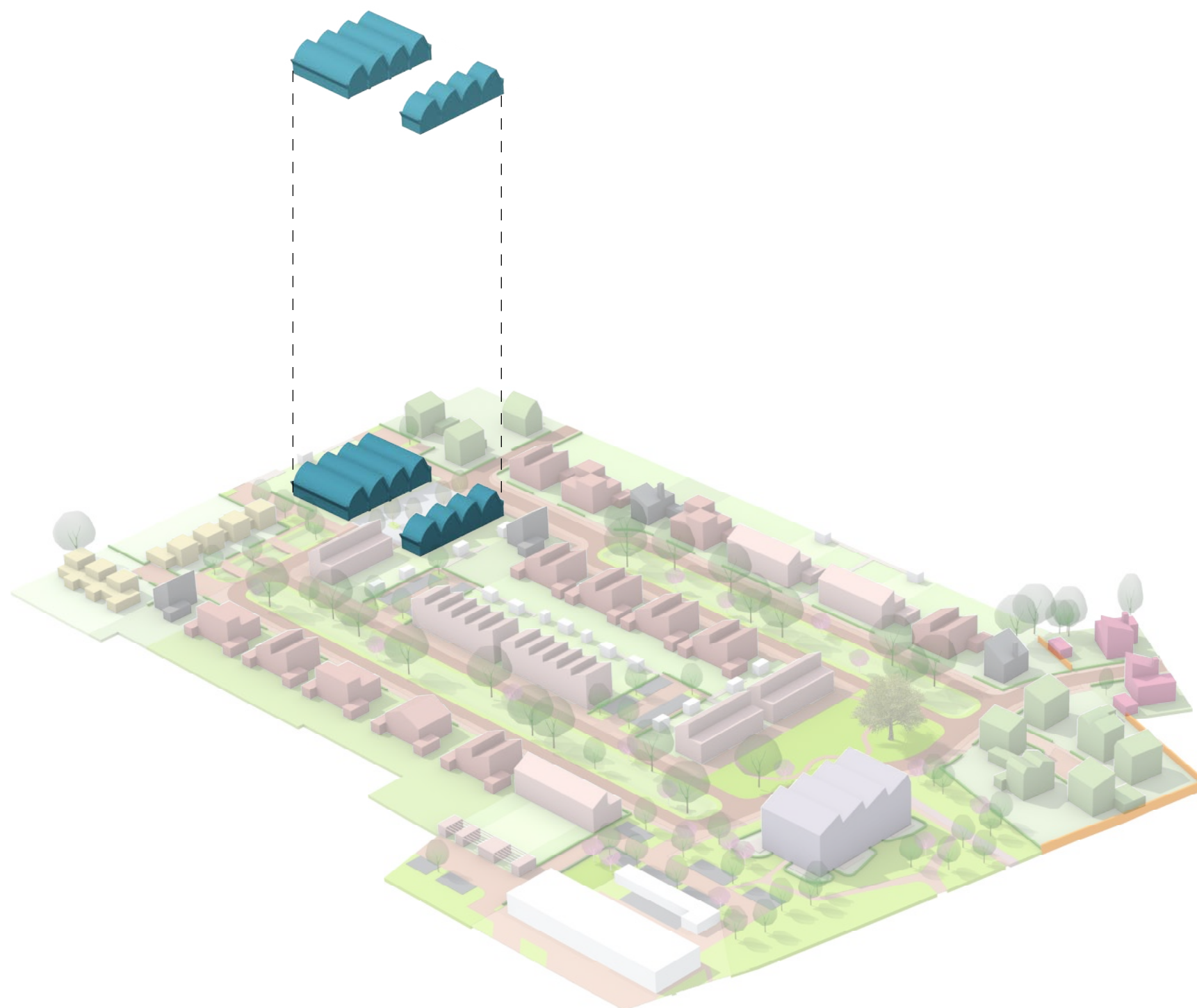
In het plan zijn bijzondere woningen terug te vinden. Bijvoorbeeld de entree woningen en de bestaande sheddakwoningen. Deze bijzondere woningtype onderscheiden zich door vorm, materiaal en positie op de kavel. Architectonische accenten in de vorm van grote raampartijen en bijv. schoorstenen staan in zichtlijnen en presenteren zich duidelijk aan de openbare ruimte.



Verschillende woningtypes



Verskillende woningtypes



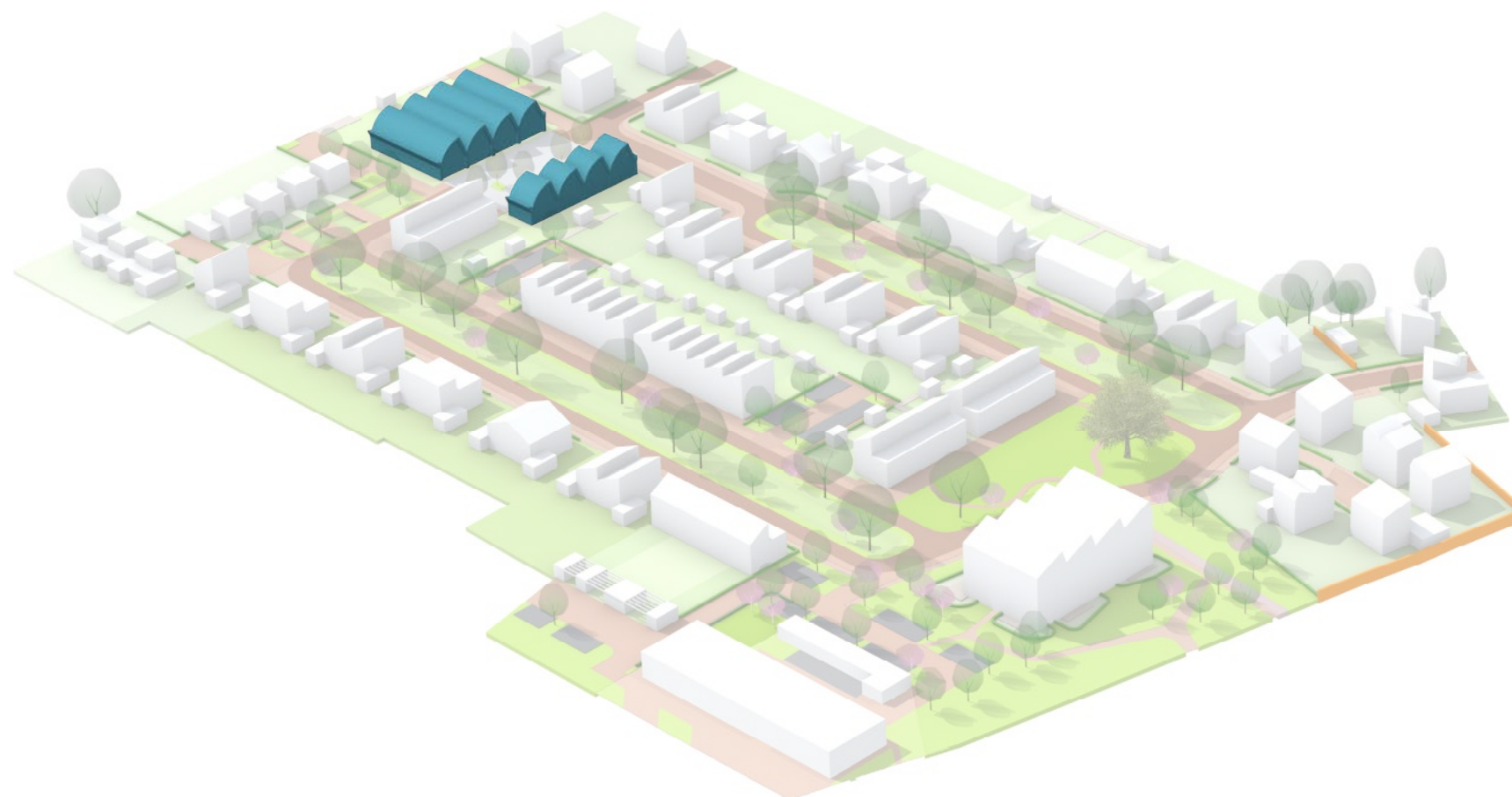
HET VERHAAL VAN KWF

De sheddaken worden getransformeerd tot woningen.

Ruime loftwoningen vormen een bijzonder element in het plan. Glazen gevels richting het plein, beton en staal vormen het karakter van deze woningen. De vides binnen de sheddaken liggen terug in de gevel, het grote vlak aan het plein blijft hierdoor in tact.

Tegenover de bestaande sheddakwoningen komen nieuwe woningen in dezelfde stijl die verwijzen naar het veel grotere complex dat er heeft gestaan.

Massastudie stedenbouwkundig plan - sheddakwoningen (Historisch ensemble)



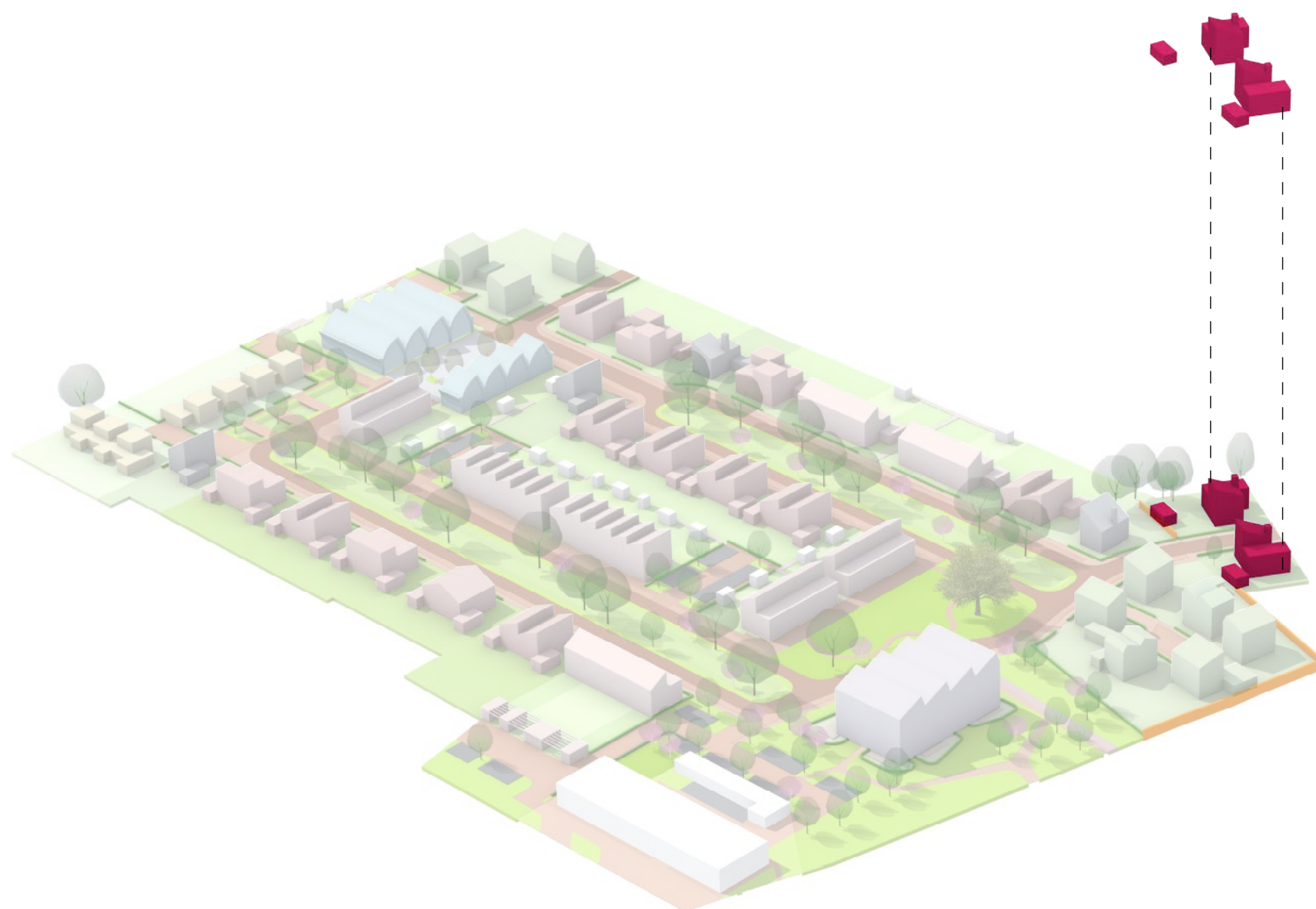
Massastudie stedenbouwkundig plan - sheddakwoningen (Historisch ensemble)

UITGANGSPUNTEN HET VERHAAL VAN DE KWF

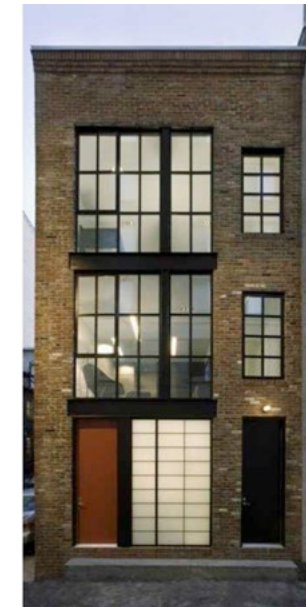
- Woningen met een bijzonder karakter
- Architectonische elementen verwijzen naar het KWF.
- Daktypes volgens de bestaande contouren.
- Gebouwen grenzen aan bijzondere openbare ruimte
- Sheddaken creëren bijzondere leefkwaliteiten en beleefingswaarde

ENTREE VAN DE WIJK

De nieuw entree van de wijk wordt gevormd door twee nieuwe vrijstaande woningen. Deze woningen hebben architectonische accenten om de entree te markeren en een gevoel van een 'poort' te creëren.



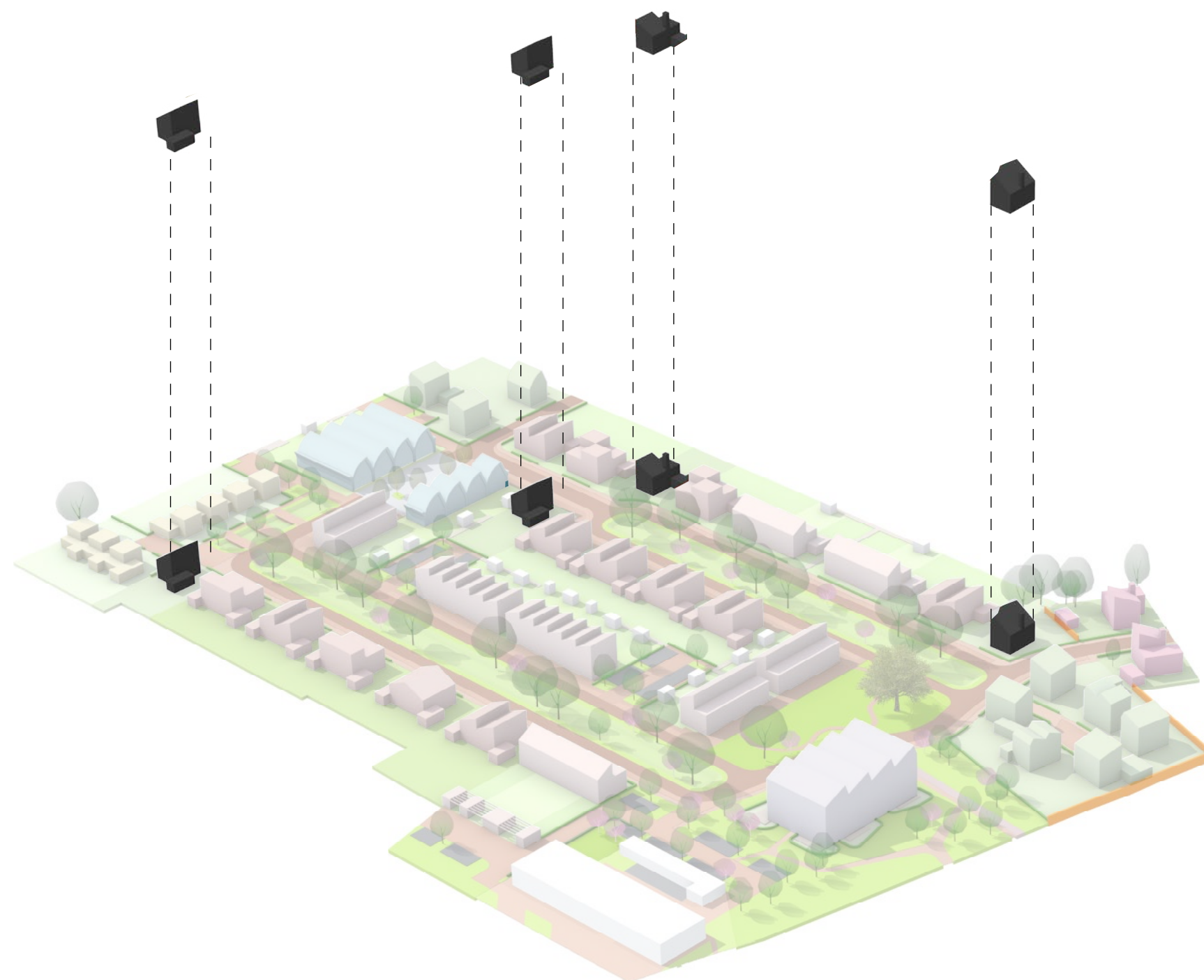
Massastudie stedenbouwkundig plan - entree woningen



UITGANGSPUNTEN ENTREE VAN DE WIJK

- Vrijstaande woningen die de entree van de woonwijk vormen met een duidelijke oriëntatie.
- Verwelkomende architectuur met statuur
- De bestaande fabrieksmuur wordt voor een deel ingepast
- Architectonische accenten aan de straat

Massastudie stedenbouwkundig plan - entree woningen



SPECIALS

Door het plan verspreid, op markante plekken, staan een aantal bijzondere woningen. Deze onderscheiden zich in materiaal en vorm van de overige woningen.

Materialen verwijzen naar het industriële verleden van de locatie. Grote gebaren in accenten en materiaal zorgen voor een bijzonder uitstraling. Het worden herkenningspunten in de wijk.

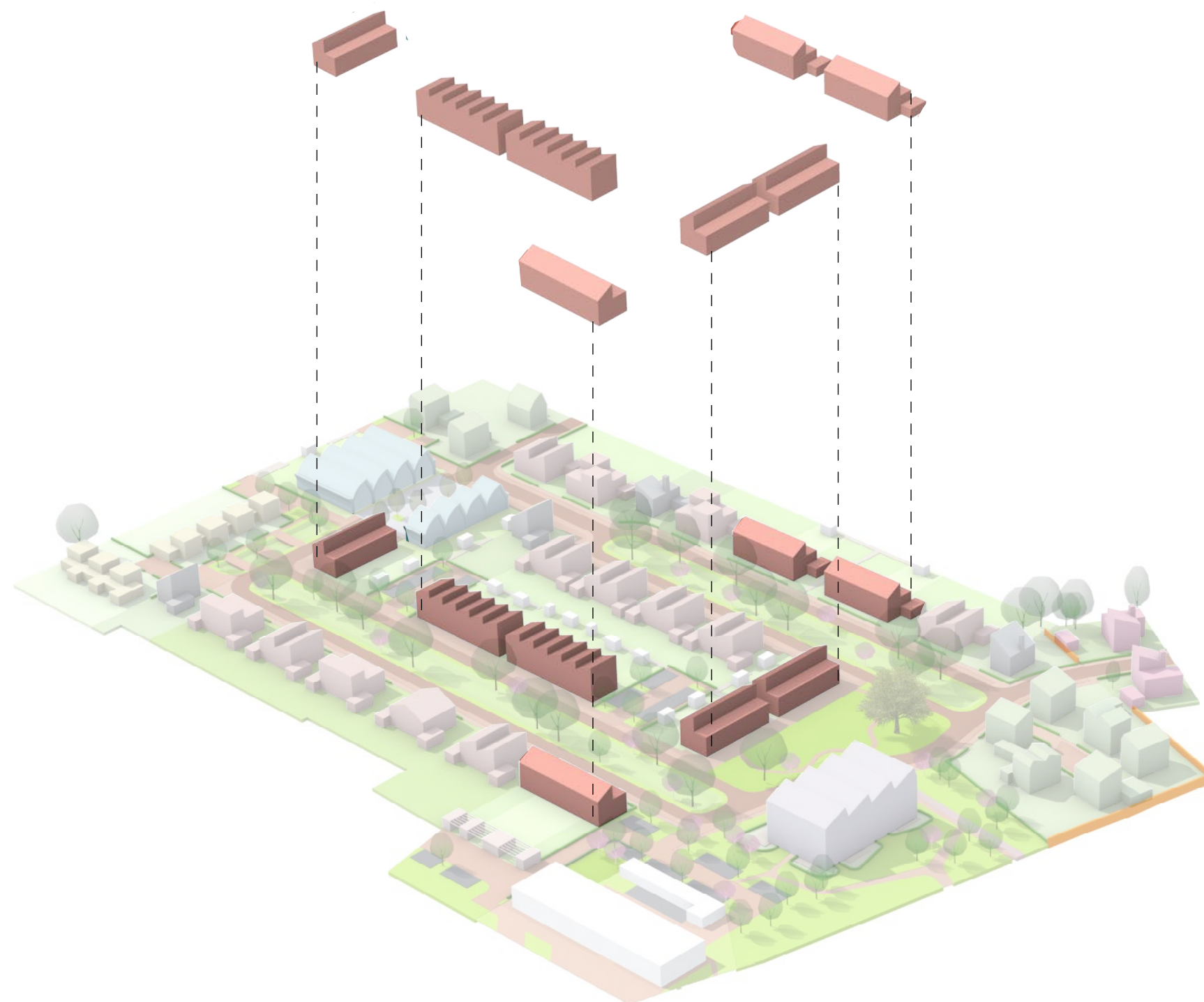
Massastudie stedenbouwkundig plan - specials



Massastudie stedenbouwkundig plan - specials

UITGANGSPUNTEN SPECIALS

- Specs staan op markante plekken in het plan
- Architectonische verbijzonderingen verwijzen naar de verschillende industriële gebouwen op het voormalige KWF-terrein
- Afwisselende architectuur in vorm en schaal



RIJWONINGEN MET INDUSTRIEEL KARAKTER

Het oude industriële karakter van de wijk komt terug in de uitstraling van de rijwoningen. Verspreid over het plan staan verschillende typen rijwoningen. Het industriële karakter van de woningen komt tot uiting in de overwegend plat, shedaken, verticale geleding en detaillering. Aan de groene ruimte met de boom staan de woningen direct aan het groen. Een klein privé strook vormt een overgang tussen de woning en openbare ruimte. De groene ruimte wordt een verlengstuk van de woonkamer/keuken.

Massaopbouw stedenbouwkundig plan - rijwoningen



Referenties architectuur



Massastudie stedenbouwkundig plan - rijwoningen

UITGANGSPUNTEN RIJWONINGEN

- Rijwoningen met een industrieel karakter
- Zorgvuldig metselwerk
- Oriëntatie woningen op de openbare ruimte
- Voorkanten zoals de Delfse stoep.
- Afwisselende architectuur met industriële kenmerken. Zowel daken als elementen in de constructie verwijzen naar de historie van de plek.



TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

De twee-onder-een kapwoningen staan allemaal aan de lommerrijke lanen. De woningen hebben een voortuin met groene erfafscheidingen. Alle woningen hebben hetzelfde concept maar verschillen in volume en kapvorm en verwijzen hierdoor naar het industriële karakter van het gebied. Door middel van industrieel geïnspireerde kozijnen of doorlopende schoorstenen dragen ze subtiel bij aan het karakter van de buurt.

Massastudie stedenbouwkundig plan - twee-onder-een-kapwoningen



UITGANGSPUNTEN TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN

- Twee-onder-een-kappers met enkel een architectonisch element.
- Kavels gelegen aan de lanen
- Bijzondere daktypen zorgen voor een variërend beeld
- Industrieel geïnspireerde kozijnen of robuuste elementen zorgen voor een industrieel karakter.

Massastudie stedenbouwkundig plan - twee-onder-een-kapwoningen



VRIJE KAVELS (VRIJSTAAND)

De vrije kavels liggen rond een hofje. De dakvorm varieert. De hofjes vormen een besloten en eigen karakter binnen de buurt. De variatie in woningtype kan groot zijn. Door middel van kavelpaspoorten wordt er gestuurd op kwaliteit.

Massastudie stedenbouwkundig plan - vrije kavels



Massastudie stedenbouwkundig plan - vrije kavels

UITGANGSPUNTEN VRIJE KAVELS (VRIJSTAAND)

- Vrije kavels hebben een eigentijds karakter.
- Voorkanten van de woningen hebben zicht op het hof.
- Rondom de woningen groen.
- Vrije kavels als ensemble aan een hofje.
- Afwisselende architectuur met industriële kenmerken. Zowel daken als architectonische elementen in de gevel geven een variërend beeld.
- Kavelpaspoorten dienen hiervoor ontwikkeld te worden.



APPARTEMENTENGEBOUW STOER IN HET GROEN

Aan de groene ruimte met de boom staat het appartementengebouw in het groen. Het gebouw presenteert zich zowel richting de Geerdinksweg als richting de Woolderlanen.

Qua architectuur verwijzen ze naar het industriële karakter. Hiervoor is een industrieel daktype gewenst. Dit kunnen bijvoorbeeld zaagtand of pakhuistachtig daken zijn. Het groen rond deze gebouw dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het totale plan.

Massastudie stedenbouwkundig plan - appartementengebouw



(referentie KuiperArnhem)



(referentie KuiperArnhem)

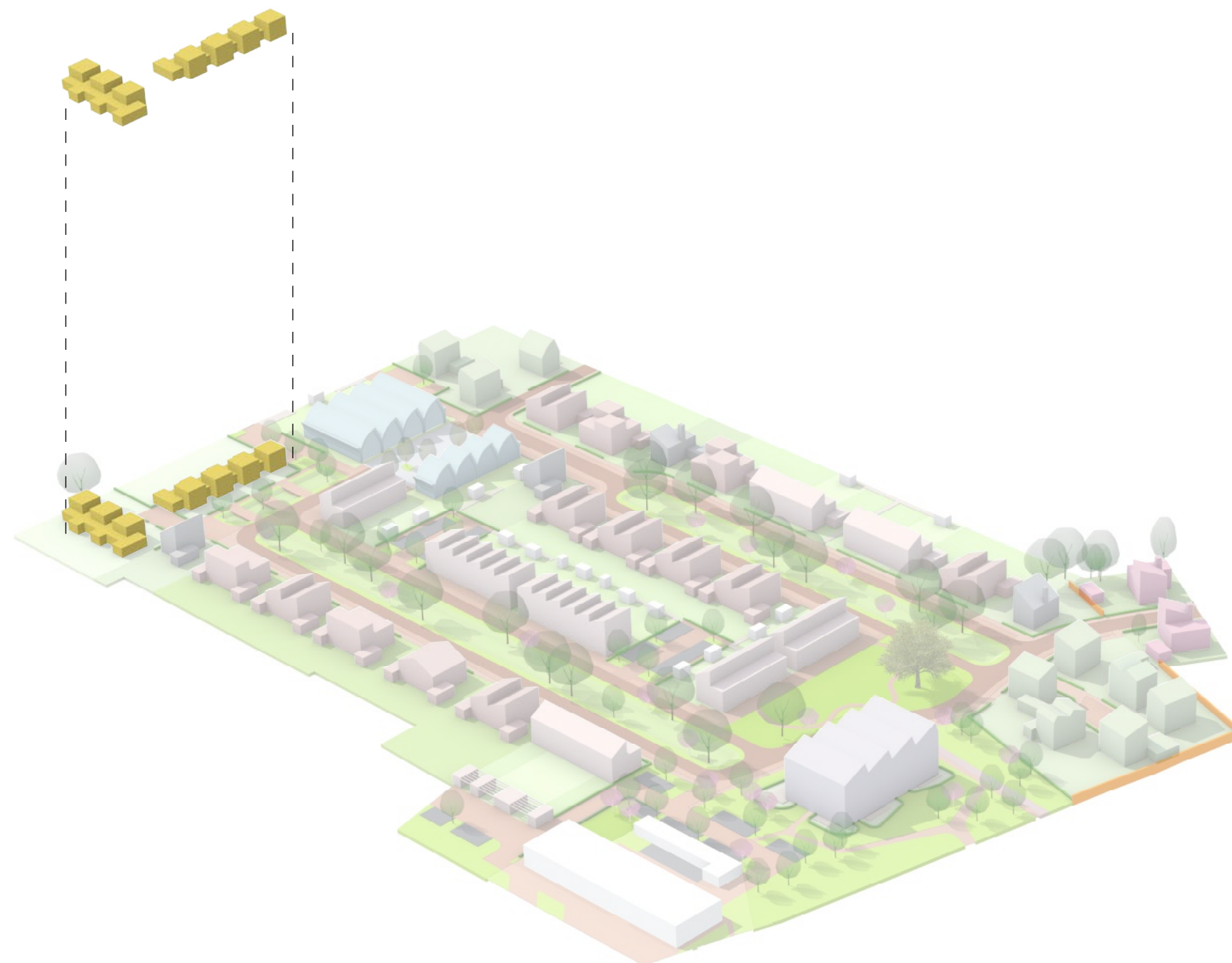


Massastudie stedenbouwkundig plan - appartementengebouw

UITGANGSPUNTEN

APPARTEMENTENGEBOUW STOER IN HET GROEN

- Appartementen met een industrieel karakter
- Groene ruimte rondom
- Zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen openbaar en privé.
- Appartementen gebouw als accent tussen de bomen.
- Afwisselende architectuur met industriële kenmerken. Zowel daken als elementen in de constructie verwijzen naar de historie van de plek.
- Dak verwijst naar sheddaken
- Baksteenarchitectuur



HYBRIDE WONINGEN

De hybride woningen bieden een woonkwaliteit die een aanvulling vormt op de andere woningtypen. Een ruime plattegrond met ruimte voor bijvoorbeeld slaap en badkamer op de begane grond en een beperkte tuin vormen de essentie van de compacte woningen. Gemetselde woningen met op sommige woningen een accent in de vorm van een verdieping passen in het historische karakter.

Massastudie stedenbouwkundig plan - hybride woningen



Massastudie stedenbouwkundig plan - hybride woningen

UITGANGSPUNTEN HYBRIDE WONINGEN

- Deels gelegen aan een hof
- Baksteenarchitectuur
- Industriële accenten
- Ruimte voor parkeren op eigen terrein



Zicht vanuit de bestaande sheddaken op het terrein

TITEL	Beeldambitiedocument Woolderlanen
OPDRACHTGEVER	VanWonen Grondexploitatie B.V.
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Tom Munter
REFERENTIE BEELDEN	Eigendom van VanWonen
STATUS	Definitief
DATUM	12 september 2018
DOCUMENTNUMMER	12722-R
PROJECTNUMMER	493.02
PROJECTTEAM	Tijl Hekking Erwin Webbink Suzan Boekennoogen

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl